

Bauherren-Checkliste für Berlin: Welche Bestandsunterlagen vor der Holzbau-Anfrage gesammelt werden sollten · Ausführliche praktische Anleitung

Im Überblick: Eine gute erste Anfrage ersetzt weder Planung noch Baurechtliche Beratung, spart aber unnötige Rückfragen. Besonders bei Holzbauprojekten in Berlin ist das sinnvoll, weil Tragwerk, Bestandsschutz, Genehmigungsfragen und Baustellenlogistik zusammenhängen. Wer Unterlagen, Vorhabensdaten und erkennbare Einschränkungen vorab strukturiert zusammenstellt, ermöglicht dem Fachbetrieb eine realistischere Erstbewertung. Das folgende Dokument zeigt eine praktische Reihenfolge für die Vorbereitung und fasst die wichtigsten Angaben für eine aussagekräftige Anfrage zusammen.

Schritt 1: Bestandsunterlagen konzentrieren

Beginnen Sie mit den verfügbaren Unterlagen zum Gebäude. Grundrisse, Schnitte und Ansichten geben Aufschluss über die vorhandene Konstruktion; auch ältere Genehmigungszeichnungen können hilfreich sein. Ergänzen Sie Informationen zu früheren Umbauten, Instandsetzungen oder Nutzungsänderungen, weil diese das aktuelle Tragwerk und die Gebäudehülle verändert haben können. Besonders wichtig ist eine kurze Schadensübersicht: Risse, Verfärbungen, auffällige Durchbiegungen oder Feuchtespuren sollten mit Fotos und nachvollziehbaren Ortsangaben dokumentiert werden. Die [Bauherren-Checkliste für Berlin] bietet dafür eine übersichtliche Ausgangsbasis, ersetzt jedoch keine Zustandsprüfung durch Fachleute.

Schritt 2: Das geplante Vorhaben präzise beschreiben

Formulieren Sie zunächst, welcher Nutzung die betroffenen Flächen künftig dienen sollen, etwa Wohnen, Büro oder Lager. Halten Sie ungefähre Abmessungen sowie die Lage des geplanten Vorhabens im Gebäudeplan fest. Beschreiben Sie außerdem, ob ein Dachstuhlbau, ein Dachgeschossausbau, eine Aufstockung, ein Anbau, ein Balkon oder eine andere Holzbauleistung vorgesehen ist. Diese Angaben verhindern, dass unterschiedliche Leistungsarten vermischt werden. Für die Beurteilung des konstruktiven und genehmigungsrechtlichen Rahmens ist außerdem wichtig zu vermerken, ob mit dem Vorhaben eine Nutzungsänderung verbunden ist oder beispielsweise vorhandene Dach-, Wand- oder Deckenkonstruktionen wesentlich verändert werden.

Schritt 3: Genehmigungsfragen früh klären

In Berlin liegt die Zuständigkeit für genehmigungsrechtliche Fragen beim jeweiligen Bezirk. Eine erste Recherche kann daher helfen, das Vorhaben grob einzuordnen und festzustellen, ob allgemein von einem vereinfachten Verfahren oder von einem Bauantrag die Rede sein kann. Diese Orientierung ersetzt nicht die verbindliche Auskunft des zuständigen Bauamts. Bei denkmalgeschützten Gebäuden oder Objekten in Milieuschutzgebieten sollten zusätzliche Anforderungen bereits vor der Anfrage bekannt sein. Bewahren Sie deshalb auch Hinweise zu früheren Genehmigungen, Auflagen oder bereits erteilten Bescheiden auf. So lässt sich erkennen, welche Teile des Vorhabens bereits genehmigt wurden und wo neue Fragen entstehen könnten.

Schritt 4: Baustellenzugang und Anschlüsse prüfen

Die_logistische Realität_betrifft auch kleinere Holzbauprojekte: Nicht jedes Material kann über den vorhandenen Zugang angeliefert werden. Prüfen Sie deshalb, ob Zufahrt, Kranstellfläche oder Anlieferung in größeren Teilstücken möglich sind und ob ausreichend Fläche für Montage sowie Zwischenlagerung vorhanden ist. Bei Anbauten gehören die Anschlusssituation am Bestandsgebäude und die vorhandene Gründung zu den zentralen Fragen. Bei Aufstockungen muss zusätzlich bedacht werden, welche Lasten über das bestehende Tragwerk und die vorhandenen Decken abzutragen sind. Auch enge Arbeitsbereiche, Brandschutzwege oder schwer erreichbare Bauteile sollten früh in die Beschreibung der Anfrage aufgenommen werden.

Schritt 5: Eine prüffähige Anfrage zusammenstellen

Fassen Sie die gesammelten Informationen in einer übersichtlichen Gliederung zusammen. Dazu gehören der genaue Standort und zuständige Bezirk, Art und Nutzung des Vorhabens, ungefähre Maße, vorhandene Planunterlagen, dokumentierte Schäden sowie bekannte Einschränkungen beim Zugang oder bei Arbeitsflächen. Ergänzen Sie Angaben zu früheren Genehmigungen und geänderten Nutzungen. Die [Checkliste vor der Holzbau-Anfrage] unterstützt dabei, nichts Wichtiges zu übersehen. Eine solche strukturierte Unterlage macht sichtbar, welche Informationen bereits vorliegen und wo noch eine fachliche Prüfung erforderlich ist. Sie ist damit eine belastbare Grundlage für das Erstgespräch, aber noch kein Ersatz für Detailplanung, statische Nachweise oder eine behördliche Entscheidung.

Weitere Dokumente zum Thema

[Bauherren-Checkliste für Berlin: Welche Bestandsunterlagen vor der Holzbau-Anfrage gesammelt werden sollten](#)

[Zugehöriges Dokument](#)